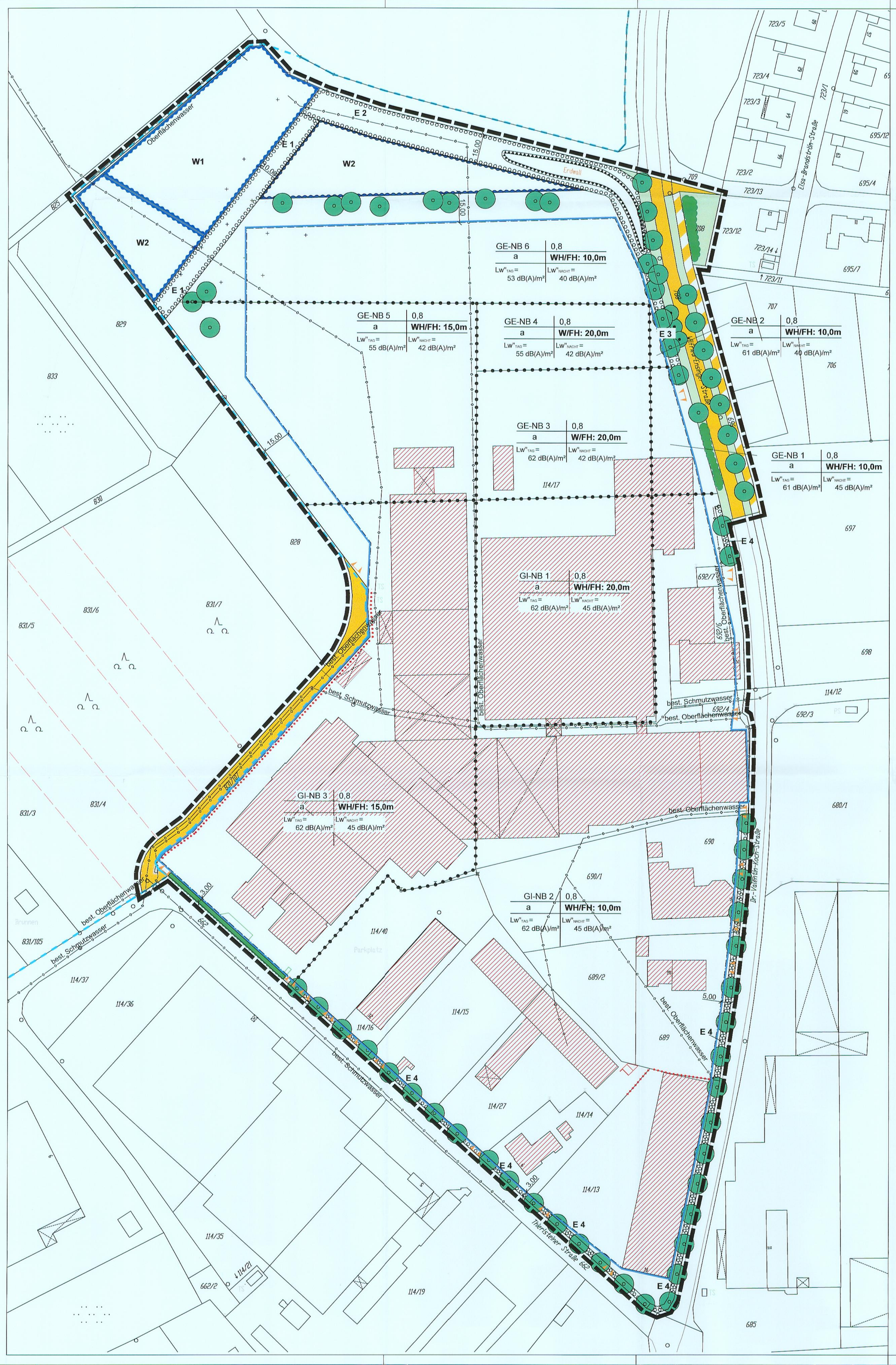




I. PLANLICHE FESTSETZUNGEN NACH PlanzV90

1.0 ART DER BAULICHEN NUTZUNG

- 1.1 **GI-NB** eingeschränktes Industriegebiet
gemäß BauNVO § 9 / 1990
(mit Einschränkungen gemäß GI-NB 1 -
GI-NB 3, siehe II. Textliche Festsetzungen,
Punkt 5.), unzulässig sind (2) 2., (3) 2,
- 1.2 **GE-NB** eingeschränktes Gewerbegebiet
gemäß BauNVO § 8 / 1990
(mit Einschränkungen gemäß GE-NB 1 - GE-NB 6,
siehe II. Textliche Festsetzungen, Punkt 5.)
unzulässig sind (2) 3 und 4.; (3) 2. und 3.

2.0 MASS DER BAULICHEN NUTZUNG

Das nachfolgend genannte Nutzungsmaß bezieht sich immer auf das maximal zulässige Höchstmaß - Mindestwerte werden nicht festgelegt!

Art der baulichen Nutzung mit Nummer	Grundflächenzahl (GRZ) Verhältnis der überbaubaren Fläche zur Grundstücksfläche
Bauweise	maximale Wand- /Firsthöhe
Lw" _{TAG} = Tagwert (6:00 Uhr bis 22:00 Uhr)	Lw" _{NACHT} = Nachtwert (22:00 Uhr bis 6:00 Uhr)

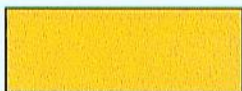
Als Bezugshöhe für die Festsetzung der Wand- und Firsthöhen werden die Höhenpunkte des bestehenden Geländes festgesetzt. Als Beschränkung der Wand- und der Firsthöhe für alle Gebäude gilt das Mass von dem bestehenden Gelände, die Wand- und Firsthöhen dürfen die festgesetzten Höhen nicht überragen.

3.0 BAUWEISE, BAUGRENZEN

- 3.1 a abweichende Bauweise
- mit Grenzabstand wie offene Bauweise
- maximale Baukörperlänge bis
250 m Länge.
- 3.2  Baugrenze
- 3.3  Grenzbebauung erlaubt

4.0 VERKEHRSFLÄCHEN (§ 9, Nr. 11 / BauGB)

4.1



Straßenverkehrsflächen

4.2



Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung;
hier: Geh- und Radweg

5.0 SONSTIGE PLANZEICHEN

5.1



Grenze des räumlichen Geltungsbereiches
des Bebauungsplanes "GI'/GE' Michelsdorf
Süd-West" § 9 (7) BauGB (Innenkante)

5.2



Nutzungsartengrenze

5.3



geplanter Sichtschutzwall, maximale Höhe 2,5 m

6.0 GRÜNFLÄCHEN

6.1 **zu erhaltender Gehölzbestand :**

6.1.1



Laubbäume

6.1.2



Baum- und Strauchhecken

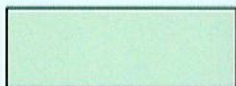
6.2 **zu pflanzende Einzelbäume :**

6.2.1



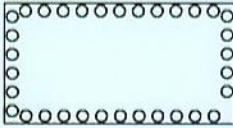
Baum I. Ordnung (Hochstamm) nach Artenliste in
den textl. Festsetzungen Grünordnung, Punkt: 4 A,
eine lagemäßige Standortverschiebung wegen
erforderlicher Zufahrten ist erlaubt.

6.3



öffentliche Grünflächen mit bestehenden Baum-
und Strauchpflanzungen / Straßenbegleitgrün

7.0 FLÄCHEN UND MASSNAHMEN NATURSCHUTZ / LANDSCHAFTSPFLEGE



E 1

Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

Aufbau eines 10,0 m breiten Pflanzstreifens, Pflanzung einer 3-5 reihigen freiwachsenden Hecke aus Sträuchern und Bäumen I. und II. Ordnung (Pflanzenauswahl siehe Pflanzenliste unter III. Textliche Festsetzungen zur Grünordnung, Punkt 4) auf der gesamten Länge.

E 2

Aufbau eines 15,0 m breiten Pflanzstreifens, Pflanzung einer 5-7 reihigen freiwachsenden Hecke aus Sträuchern und Bäumen I. und II. Ordnung (Pflanzenauswahl siehe Pflanzenliste unter III. Textliche Festsetzungen zur Grünordnung, Punkt 4) auf der gesamten Länge.

E 3

Aufbau eines 5,0 m breiten Pflanzstreifens, Pflanzung einer 2 -3 reihigen freiwachsenden Hecke aus Sträuchern überstellt mit Bäumen I. Ordnung (Pflanzenauswahl siehe Pflanzenliste unter III. Textliche Festsetzungen zur Grünordnung, Punkt 4) auf der gesamten Länge

E 4

Aufbau eines 3,0 m breiten Pflanzstreifens, Pflanzung einer 1-2 reihigen freiwachsenden Hecke aus Sträuchern überstellt mit Bäumen I. Ordnung (Pflanzenauswahl siehe Pflanzenliste unter III. Textliche Festsetzungen zur Grünordnung, Punkt 4) auf der gesamten Länge

8.0 FLÄCHEN UND MASSNAHMEN FÜR DIE WASSERWIRTSCHAFT

8.1



W 1

Umgrenzung von Flächen für die Wasserwirtschaft zur Regelung des Wasserabflusses

Wasserrückhalt in naturnaher Bauweise mit Rückhaltemulde bereits im Rahmen der Einzelbaugenehmigung gestaltet und vorhanden.

W 2

Wasserrückhalt in naturnaher Bauweise mit Rückhaltemulde.

Diese periodisch wasserhaltenden Flächen mit Regenwasserrückhaltefunktion sind für die Erweiterungsflächen für den Betrieb Ensinger im natürlich anstehenden Boden zu gestalten. Einleitung des Überlaufwassers in den bestehenden Oberflächenwasserkanal.

9.0 HINWEISE; KENNZEICHNUNGEN UND NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN

9.1



Flurstücksgrenze mit Grenzstein

9.2

694

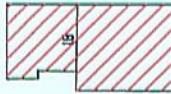
Flurstücksnummer

9.3

Dr.-Valentin-Koch-Straße

Straße mit Namensbezeichnung

9.4



bestehende Bebauung

9.5



Landschaftsschutzgebiet außerhalb und innerhalb des Geltungsbereiches

9.6



best.

bestehende Hauptversorgungsleitung / unterirdisch
Elektrizität
Schmutzwasser/ Oberflächenwasser
Abwasser
Gas

9.7



bestehende Einfahrtsbereiche

PRÄAMBEL

Nach §2 Abs. 1 und §10 Abs. 1 des Baugesetzbuches in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert am 22. Juli 2011, BGBl. I S. 1509 i.V.m. Art. 23ff. der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 22.08.1998 (GVBl. S. 796, BayRS 2020-1-1-I), zuletzt geändert durch § 10 des Gesetzes vom 27. Juli 2009 (GVBl. S. 400) und Art. 81 Bayerische Bauordnung (BayBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14.08.2007 (GVBl. S. 588), zuletzt geändert am 25. Februar 2010 (GVBl. S. 66) erlässt der Stadtrat Cham für die Aufstellung eines Bebauungsplanes „Gewerbe- und Industriegebiet Michelsdorf Süd-West“ folgende Satzung:

§1

Räumlicher Geltungsbereich

Für den räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist der Lageplan M 1:1.000 vom 13.10.2011 maßgebend.

Er ist Bestandteil dieser Satzung.

§2

Bestandteile der Satzung

Der Bebauungsplan besteht aus:

- 1) Lageplan (M 1:1.000) mit zeichnerischem Teil vom 13.10.2011 mit Übersichtslageplan (M 1:10.000) und Textlichen Festsetzungen
- 2) Begründung mit Umweltbericht vom 13.10.2011

§3

Inkrafttreten

Dieser Bebauungsplan tritt mit der ortsüblichen Bekanntmachung nach § 10 Abs. 3 BauGB in Kraft

27. OKT. 2011

Cham, den

Bucher, Karin, 1. Bürgermeisterin



Verfahrensvermerke:

1. Der Stadtrat Cham hat in der Sitzung vom 22.03.2007 die Aufstellung des Bebauungsplanes „Gewerbe- und Industriegebiet Michelsdorf Süd-West“ beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am 17.08.2009 ortsüblich bekannt gemacht.
2. Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB mit öffentlicher Darlegung und Anhörung für den Entwurf des Bebauungsplanes „Gewerbe- und Industriegebiet Michelsdorf Süd-West“ in der Fassung vom 28.05.2009 hat in der Zeit vom 18.08.2009 bis 01.09.2009 stattgefunden.
3. Die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB für den Entwurf des Bebauungsplanes „Gewerbe- und Industriegebiet Michelsdorf Süd-West“ in der Fassung vom 28.05.2009 hat mit Schreiben vom 14.08.2009 mit Terminstellung bis 17.09.2009 stattgefunden.
4. Der Entwurf des Bebauungsplanes „Gewerbe- und Industriegebiet Michelsdorf Süd-West“ in der Fassung vom 03.03.2011 wurde mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 23.05.2011 bis 24.06.2011 öffentlich ausgelegt.
5. Zu dem Entwurf des Bebauungsplanes „Gewerbe- und Industriegebiet Michelsdorf Süd-West“ in der Fassung vom 03.03.2011 wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB mit Schreiben vom 13.05.2011 mit Terminstellung bis 17.06.2011 am Verfahren beteiligt.
6. Die Stadt Cham hat mit Beschluss des Stadtrates vom 26.10.2011 den Bebauungsplan „Gewerbe- und Industriegebiet Michelsdorf Süd-West“ gemäß § 10 Abs. 1 BauGB in der Fassung vom 13.10.2011 als Satzung beschlossen.

Cham, 27.10.2011

Stadt Cham

Karin Bucher

Karin Bucher

Erste Bürgermeisterin



7. Der Satzungsbeschluss zu dem Bebauungsplan „Gewerbe- und Industriegebiet Michelsdorf Süd-West“ wurde am 21.01.2012 gemäß § 10 Abs. 3 Halbsatz 2 BauGB ortsüblich bekannt gemacht.
Der Bebauungsplan „Gewerbe- und Industriegebiet Michelsdorf Süd-West“ mit Lageplan und Textlichen Festsetzungen sowie der Begründung mit Umweltbericht wird seit diesem Tag zu den üblichen Dienststunden in der Stadt Cham zu jedermanns Einsicht bereitgehalten und über dessen Inhalt auf Verlangen Auskunft gegeben.
Der Bebauungsplan „Gewerbe- und Industriegebiet Michelsdorf Süd-West“ ist damit rechtswirksam. Auf die Rechtsfolgen des § 44 Abs. 3 Satz 1 und 2 sowie Abs. 4 BauGB und die §§ 214 und 215 BauGB ist hingewiesen worden.

Cham, 23.01.2012

Stadt Cham

Karin Bucher

Karin Bucher

Erste Bürgermeisterin



B.Nr. 04.10.07
Bekundkraft: "21.01.2012"

Sg. 50

II. TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

B.l.w. 04.10.07
Bestandskraft: "21.01.2012"
gg. 50

1.0 FESTSETZUNGEN NACH §9 BAUGB

1.1 Wandhöhe

Die Wandhöhe ist nach Art. 6 Abs. 4 BayBO zu bestimmen. Als Wandhöhe für die Gebäude gilt das Maß von dem bestehenden Gelände bis zum Schnittpunkt der Außenwandhaut mit der Dachhaut oder bis zum oberen Abschluss der Wand. Als Firsthöhe für die Gebäude gilt das Maß von dem bestehenden Gelände bis zum First.

1.2 Bauweise

Für das Baugebiet gilt abweichende Bauweise.
abweichende Bauweise: die maximal zulässige Gebäudelänge unter Einhaltung der notwendigen Abstandsflächen, mindestens jedoch 3,0 m zur Grenze.

1.3 Abstandsflächen

Gemäß Art. 6 Abs. 5 BayBO, Januar 2008, gilt für das Baugebiet eine Abstandsfläche von $h/4$, jedoch mindestens 3,0 m. Es gelten für alle Neubauten die Vorschriften der Art. 6 BayBO, Januar 2008. Bestehende Gebäude sind davon ausgenommen.

1.4 Grenzbebauung

Nur in den im Plan durch Planzeichen festgesetzten Bereichen ist auf die angegebene Länge ausnahmsweise eine Grenzbebauung zulässig. Bestehende Teilbereiche von Gebäuden, die außerhalb der festgesetzten Baufenster liegen haben Bestandsschutz.

1.5 Betriebsleiterwohnung

Pro Parzelle ist max. eine Betriebsleiterwohnung zulässig, die Wohnung ist in den Gewerbebau oder durch Anbauten bzw. Verbindungsbauten in das Gesamtkonzept zu integrieren und darf nicht als freistehendes von der gewerblichen Anlage getrenntes Wohngebäude errichtet werden. Diese Wohnungen sind nur für den Betriebsinhaber und Aufsichtspersonal zulässig. Bestehende freistehende Wohngebäude sind davon ausgenommen.

1.6 Stellplätze:

Sie sind zwingend mit wasserdurchlässiger Befestigung zu gestalten (z. B. Rasenfugenpflaster, Rasengittersteine, Schotterrasen, oder andere wasserdurchlässige Belagsarten).

2.0 GESTALTERISCHE FESTSETZUNGEN NACH ART: 81 BayBO

Bestehende Gebäude genießen Bestandsschutz und sind von den folgenden gestalterischen Festsetzungen ausgenommen.

- | | | |
|-----|---|--|
| 2.1 | Dachform: | - geneigte Dächer (z.B. Satteldach, First parallel zur längeren Gebäudeseite, Pult-, Tonnendach)
Dachneigung Pultdach mind. 5° -max. 15°,
Dachneigung Satteldach mind. 5°-max. 25°,
maximale Stichhöhe Tonnendach 3,0 m.
- Flachdächer, Dachbegrünung erlaubt. |
| 2.2 | Dachdeckung: | Sofern zur Dacheindeckung Metalle verwendet werden, sind diese nichtspiegelnd mindestens jedoch diffus reflektierend auszuführen. Die Verunreinigung des Oberflächenwassers durch blanke metallische Deckungen ist auszuschließen (Nachweis des Systemherstellers beachten), Solaranlagen sind zulässig |
| 2.3 | Dachüberstand: | Für alle Dächer max. 1,00 m.
Ausnahme: eine Überdachung von Rampen oder Andockstationen ist erlaubt. |
| 2.4 | Dachaufbauten: | Dachaufbauten für betriebliche Technik sind bis zu 5,00 m ab OK Dachhaut zulässig. |
| 2.5 | Fassadengestaltung: | Die Fassadengestaltung hat allgemein in gedeckter Farbe zu erfolgen. Glänzende und lichtreflektierende Baumaterialien sind unzulässig. Solaranlagen an den Fassaden sind zulässig. |
| 2.6 | Werbeanlagen | Werbeanlagen sind zulässig. Sie sind an einer Gebäudefront auf eine gemeinsame Fläche von 20 m ² zu beschränken. Bei Leuchtreklamen sind grelle Farben, Farbmischungen und Wechsellicht unzulässig. Eine Beleuchtung von Werbeanlagen in Nachbarschaft zum westlich angrenzenden Wald ist unzulässig. Für die Werbeanlagen ist eine Genehmigung einzuholen. |
| 2.7 | Einfriedung
Art:

Höhe:
Zaunsockel: | Industriezaun feuerverzinkt oder Maschendrahtzaun
max. 2,00 m ab OK fertiges Gelände unzulässig; es sind ausschließlich erforderliche Punktfundamente im Bereich der Säulen erlaubt |

3.0 WASSERWIRTSCHAFT

Die Beseitigung des Wassers erfolgt, soweit über den Anschluss an den bestehenden Regenwasserkanal möglich, im Trennsystem

Schmutzwasser

Das Schmutzwasser (soziale Abwasser) wird dem städtischen Kanal zugeführt.

Betriebe, die spezifische Abwässer produzieren, die über das normale Maß hinausgehen, müssen diese Abwässer auf dem eigenen Baugrundstück einer Reinigung unterziehen.

Niederschlagswasser allgemein

Generell darf kein Niederschlagswasser im Anschlussbereich des bestehenden Regenwasserkanals dem Mischwasserkanal zugeführt werden.

Niederschlagswasser (Oberflächenwasser) von den Baugrundstücken

Das Regenwasser aus den privaten Baugrundstücken (Dachflächen, befestigte Flächen) ist entweder, soweit ein Anschluss an den bestehenden Regenwasserkanal nicht möglich, in den Mischwasserkanal ansonsten in den vorhandenen Regenwasserkanal einzuleiten.

Das Oberflächenwasser für die Erweiterungsflächen ist, gemäß den Vorgaben des ATV-DVWK Arbeitsblattes A 138, gereinigt und gedrosselt in die vorhanden oder neu zu bauenden Regenrückhaltebecken einzuleiten, diese sind auf dem eigenen Baugrundstück vorzusehen. Ein Notüberlauf an den bestehenden Oberflächenwasserkanal ist möglich, in dem gedrosselt Oberflächenwasser eingeleitet werden kann.

4.0 WEITERE FESTSETZUNGEN

Grundstückszufahrt:

Bestehende Zufahrten haben Bestandsschutz, bei Neuplanung sind über den Pflanzstreifen pro Baugrundstück, unter Einbeziehung der bestehenden Zufahrten, 2 Zufahrten (max. Breite 8,0 m) erlaubt, für den gesamten Betrieb Ensinger maximal zehn Grundstückszufahrten .

Abwehrender Brandschutz:

Alle baulichen Anlagen müssen über befestigte Straßen und Wege erreichbar sein. Die Flächen für die Feuerwehr auf dem Grundstück einschließlich ihrer Zufahrten müssen dem Art. 31 BayBO und DIN 14090 entsprechen.

Löschwasser:

Im Rahmen der Einzelbaugenehmigung muss der einzelne Bauwillige den Löschwasserbedarf im Rahmen des Brandschutznachweises ermitteln und die notwendigen Mengen, die über das vom öffentlichen Netz hinausgehende Maß auf seinem Baugrundstück bereitstellen (Zisternen, Löschwasserteich).

Aufschüttungen und
Abgrabungen:

Aufschüttungen sind vom bestehenden Gelände gemessen bis maximal 1,0 m Höhe erlaubt, Abgrabungen bis max. 2,0 m, ausgenommen sind der Sichtschutzwall und die Dämme um die Regenrückhaltebecken.

Baumsturzzone:

Die Gebäude im Baumfallbereich (Tiefe ca. 30 m) entlang dem bestehenden Waldrand sind so zu errichten, dass eine Gefährdung der Benutzer durch umstürzende Bäume und herabfallende Äste ausgeschlossen werden kann. Dach und Außenwände sind entsprechend massiv auszubilden. Gegen in das Gebäude eindringende Äste sind geeignete bauliche Maßnahmen vorzusehen. Im Regelfall ist dazu die Erstellung einer auf die besondere Situation abgestimmten statischen Berechnung (Baumwurfstatik) notwendig."

5. LÄRMSCHUTZ

Die schalltechnische Untersuchung zur Lärmkontingentierung des Ingenieurbüros GEO.VER.S.UM Planungsgemeinschaft Pressler und Geiler vom Februar 2009 ist Bestandteil des Bebauungsplanes.

Zulässig sind Vorhaben (Betriebe und Anlagen) deren Geräusche die in der nachfolgenden Auflistung angegebenen Emissionskontingente nach DIN 45691 weder tags (6.00 bis 22.00 Uhr) noch nachts (22.00 bis 6.00 Uhr) überschreiten:

GE-NB 1 :

61 dB(A)/m² am Tag bzw. 45 dB(A)/m² in der Nacht

GE-NB 2:

61 dB(A)/m² am Tag bzw. 40 dB(A)/m² in der Nacht

GE-NB 3 :

62 dB(A)/m² am Tag bzw. 42 dB(A)/m² in der Nacht

GE-NB 4+5:

55 dB(A)/m² am Tag bzw. 42 dB(A)/m² in der Nacht

GE-NB 6:

53 dB(A)/m² am Tag bzw. 40 dB(A)/m² in der Nacht

GI-NB 1 - 3:

62 dB(A)/m² am Tag bzw. 45 dB(A)/m² in der Nacht

Baulicher Schallschutz

Im gesamten Gebiet sind bei Außenbauteilen von Wohnungen sowie Büroräumen und anderen Aufenthaltsräumen die Anforderungen an die Luftschalldämmung dieser Außenbauteile nach DIN 4109 zu bestimmen.

III. TEXTLICHE FESTSETZUNGEN ZUR GRÜNORDNUNG

1.0 UMSETZUNG, PFLANZENQUALITÄTEN, MINDESTPFLANZGRÖSSEN

Die Pflanzflächen sind entsprechend den planlichen und textlichen Festsetzungen anzulegen, zu sichern und dauerhaft zu erhalten. Sie sind spätestens in der Pflanzperiode nach Erstellung der öffentlichen und privaten Erschließungsflächen fertigzustellen.

Nachpflanzungen haben den Pflanzqualitäten des Grünordnungsplanes zu entsprechen.

Die Pflanzenqualität muss den Gütebestimmungen des Bundes deutscher Baum- schulen (BdB) entsprechen.

Für festgesetzte Bepflanzungen sind nur standortheimische (wenn vorhanden autochthone) Gehölze zulässig (Pflanzenauswahl siehe Pflanzenliste Punkt 4).

Pflanzflächen nach Planzeichen bzw. textlicher Festsetzung, bei Hecken 10-20 % Heisteranteil.

Für freiwachsende Hecken und Gehölzgruppen: Pflanzdichte 1 Stück / 1,50 m².

Pflanzqualitäten:

Bäume I. Ordnung:

Bäume in privaten Grünflächen:

mind. Hochstamm, 3xv., STU 16-18 cm
oder v. Heister, 200-250 cm

Bäume II. Ordnung:

mind. Hochstamm, 3xv., STU 12-14 cm
oder v. Heister, 150-200 cm

Bei Hecken: Bäume
Sträucher

v. Heister, 100 -150 cm
v. Str., mind. 3 - 5 Triebe, 60 - 100 cm

2. GRENZABSTÄNDE

Die gesetzlichen Grenzabstände von 2,0 m für Einzelbäumen und Heistern und 0,5 m für Sträuchern sind einzuhalten.

Sichtdreiecke sind von Pflanzen der Wuchshöhe über 0,80 m freizuhalten, mit Ausnahme von hochstämmigen Bäumen, die auf 4,50 m lichte Höhe aufzuasten sind.

Der Pflanzabstand zur landwirtschaftlichen Nutzfläche beträgt bei Sträuchern 2,0 m und bei Bäumen 4,0 m.

3. BODENBEARBEITUNG/SCHUTZ DES OBERBODENS

Der anstehende Oberboden ist insgesamt zur Wiederverwendung zu sichern (DIN 18915/3); Zwischenbegrünung mit Leguminosen.

4. ZU VERWENDENDEN GEHÖLZE

Gehölzarten

A) Bäume I. Ordnung

Acer pseudoplatanus
Acer platanoides
Fraxinus excelsior
Quercus robur
Tilia cordata
Tilia platyphyllos

Berg-Ahorn
Spitz-Ahorn
Esche
Stiel-Eiche
Winter-Linde
Sommer-Linde

B) Bäume II. Ordnung

Alnus glutinosa	Erle *
Betula pendula	Gemeine Birke
Prunus avium	Vogel-Kirsche
Prunus padus	Trauben-Kirsche *
Sorbus aucuparia	Eberesche
Carpinus betulus	Hainbuche
Pyrus communis	Holzbirne

C) Sträucher

Corylus avellana	Hasel
Crataegus monogyna	eingriffeliger Weißdorn
Crataegus laevigata	zweigriffeliger Weißdorn
Prunus spinosa	Schlehe
Rhamnus frangula	Faulbaum *
Rhamnus catharticus	Kreuzdorn
Rosa canina	Hunds-Rose
Rubus caesius	Kratzbeere
Salix aurita	Öhrchen-Weide *
Salix cinerea	Grau-Weide *
Salix triandra	Mandel-Weide *
Sambucus nigra	Schwarzer Holunder
Sambucus racemosa	Traubenholunder
Viburnum opulus	Gemeiner Schneeball

Die mit * markierten Gehölze sind nur im Bereich der Rückhaltemulde, zu pflanzen.

In den privaten Grünflächen ohne Pflanzauflagen und um das Gebäude sind ergänzend für strauchartige und bodendeckende Bepflanzung Ziersträucher zugelassen.

5. UNZULÄSSIGE PFLANZENARTEN

Landschaftsfremde hochwüchsige Baumarten mit bizarren Wuchsformen und auffälliger Laub- und Nadelfärbung wie Edeltannen oder Edelfichten, Zypressen, Thujen usw. sowie alle Trauer- oder Hängeformen (in allen Arten und Sorten), dürfen nicht gepflanzt werden.

6. FESTSETZUNGEN INNERHALB DES BAUGRUNDSTÜCKES

6.1 Grad der Bodenversiegelung

Für Stellplätze und Lagerflächen darf die festgesetzte GRZ von 0,8 nicht überschritten werden. Die befestigten Flächen dürfen insgesamt nicht mehr als 80 % des Baugrundstückes (=Parzelle) betragen. Mindestens 20 % des Baugrundstückes (= Parzelle) müssen Vegetationsflächen mit Erdanschluss sein.

6.2 PKW - Stellplätze

Für neu geplante Parkplätze ist innerhalb der Stellplatzflächen 1 Großbaum / Hochstamm je 5 Stellplätze (bei gegenüberliegender Stellplatzanordnung je 10 Stellplätze = 2x5 Parkplätze) zu pflanzen. Stellplätze im Anschluss an Gebäude sind davon ausgenommen. Bestehende Stellplätze haben Bestandsschutz.

Die Baumpflanzungen im Nahbereich der PKW-Stellplätze sind durch geeignete Maßnahmen gegen Anfahren/Beschädigungen durch Fahrzeuge zu schützen (Poller, Granitfindlinge o.ä.).

Die im Parkplatzbereich vorgesehenen Bäume sind mit einer Baumscheibe von mindestens 2,5 m x 2,5 m zu versehen.

6.3 Ein- und Durchgrünung der Baugrundstücke

Die privaten Grundstücke sind gemäß den Angaben, beschrieben unter E 1 - E 4 zu bepflanzen. Je 500 m² nicht überbauter bzw. befestigter Grundstücksfläche ist zur Durchgrünung des Baugebietes mindestens ein Laubbaum zu pflanzen. Durch Planzeichen bzw. textliche Festsetzungen festgesetzte Baumpflanzungen können angerechnet werden.

Bei den freiwachsenden Hecken in den Pflanzstreifen ist die innere Heckenlinie buchtig auszubilden. Die offenen Bereiche sind als magere Standorte auszubilden und standortgerechten Wiesenmischung anzusäen.

6.4 Bauantrag / Freiflächengestaltungsplan

Zum Bauantrag ist ein fachlich qualifizierter Freiflächengestaltungsplan mindestens im M 1 : 500 vorzulegen, der eine Höhenabwicklung des Freigeländes, sowie die Gestaltung der Freiflächen, insbesondere das innere Erschließungssystem, ein Stellplatznachweis, die Gestaltung der Pkw - Stellflächen, einschließlich der Großbaumüberstellung sowie Lage, Größen und Pflanzenauswahl privater Pflanzflächen aufzeigt. Dieser Plan ist von einem/r qualifizierten Landschaftsarchitekt/in - zu erstellen.

7. WIESENFLÄCHEN

Die Neuansaatn sind mit standortgerechtem Saatgut mit hohem Kräuter- und Staudenanteil vorzunehmen.

8. LAGE VON VER- UND ENTSORGUNGSLEITUNGEN

Die festgesetzten Pflanzflächen sind von Ver- und Entsorgungsleitungen (Strom, Wasser, Abwasser, Post, Gas etc.) ausdrücklich freizuhalten, um die Pflanzung und den langfristigen Erhalt der geplanten Gehölze zu gewährleisten.

Die jeweiligen Abstände nach den entsprechenden Richtlinien sind einzuhalten.

9. SCHUTZ DER HEIMISCHEN INSEKTENWELT

Bei der Außenbeleuchtung ist zum Schutz der heimischen Insektenwelt die Verwendung von abgeschirmten Leuchten mit niedriger Leuchtpunkthöhe und von Lampen mit einem Lichtspektrum, das einen geringen Anlockungsfaktor für Insekten besitzt zu verwenden. Sowie wird die Vermeidung von minimierter Ausrichtung und Höhe der Leuchten wegen der Lage in der weiteren Regetalaue und der unmittelbaren Nähe zum Naturschutzgebiet vorgeschrieben. Es wird die Verwendung von LED-Lampen empfohlen.

10. AUSGLEICHSFÄCHEN

Die berechnete Ausgleichsfläche in einer Größe von 7.833 m² wird vom Ökokonto der Stadt Cham auf den Teilflächen der Fl.-Nr. 1142 und 1144, Gemarkung Cham abgebucht. Der entsprechende Lageplan für die Planung der Ausgleichsflächen mit den entsprechenden Maßnahmen zur ökologischen Aufwertung der Flächen wird Bestandteil des Bebauungsplanes

IV. HINWEISE

1. Sicherstellung des Pflanzraumes

Großbäume:	Baumgruben: 200 x 200 x 100 cm
Kleinbäume:	Baumgruben: 150 x 150 x 80 cm
Gehölze:	Auftrag Oberboden: 20 - 30 cm
Rasen:	Auftrag Oberboden: 10 - 15 cm

2. Ökologisches Bauen

Zur Information über Möglichkeiten umweltfreundlichen Bauens wird auf die Veröffentlichung "Ökologisches Bauen" des BUND-NATURSCHUTZ hingewiesen.

Der Einbau von umweltfreundlichen Heizungen in den Gebäuden ist zu beachten!

3. Einsatz von Recyclingmaterial

Als Material für den Unterbau von Straßen und Wegen soll möglichst anstatt Kies oder Schotter aufbereitetes und gereinigtes Bauschuttgranulat aus der Bauschuttverwertung verwendet werden. Bei dem Recyclingmaterial ist nur anerkannt güteüberwachtes Material zu verwenden.

Gemäß dem Schreiben der Regierung von Niederbayern vom 07.10.1993 (Akt.Z.230-1414-39) ist in die Ausschreibungen der Einsatz von umweltfreundlichen Recycling-Baustoffen aufzunehmen und soll, soweit technisch und wirtschaftlich vertretbar, zum Tragen kommen.

4. Bodendenkmäler

Auf dem Gelände des geplanten Baugebietes sind keine Bodendenkmäler bekannt. Es ist nicht damit zu rechnen, dass oberirdisch nicht mehr sichtbare Bodendenkmäler vorhanden sind, jedoch sind die entsprechenden Richtlinien des Bayerischen Landesamts für Denkmalpflege zu beachten.

5. Fassadenbegrünung

Soweit technisch möglich, sollen die großen fensterlosen Wandflächen mit geeigneten Kletterpflanzen (Selbstklimmern oder Schlingern, Rankern mit geeigneten Kletterhilfen - Klettergerüsten, Drahtseilen mit genügend großem Abstand zur Wand) bepflanzt werden.

6. Einzäunung

Der Zaun ist soweit möglich durch einheimische standortgerechte Gehölze (Pflanzenauswahl gemäß Pflanzenliste Punkt 4) zu bepflanzen.